مقدمـــة

تستعمل الدولة السلطة العامة لتنظيم المجتمع وتحقيق النفع العام، والنظام القـانوني للمرفق العام يسمح للسلطة المختصة في الدولة أن تضمن إنجاز وتحقيق وظائفها، وإشـباع الحاجات العامة في الدولة والمجتمع، بشكل منتظم ومطرد، ذلك أن الحياة العامة في المجتمع والدولة تتوقف على سير المرافق العامة، وأي خلل أو توقف في هذا السير يؤدي إلى شـلل واضطراب الحياة العامة في المجتمع والدولة [1].

ولضمان مبدأ استمرارية المرافق العامة، وتحقيق النفع العام، تحدث وتقام مؤسسات تسير بواسطة أعوان ذوو اختصاصات وصلاحيات متنوعة بتنوع نشاط المرفق ذاته والهدف الذي يرمي إليه، وبهذه الصفة يتمتعون بامتيازات ويمارسون سلطات مغـايرة لتلـك التـي يمارسها غيرهم من أفراد المجتمع، مناط هذه الصلاحيات والإمتيازات مكانتهم فـي الدولـة باعتبارهم أعوانا لها.

فيقومون بذلك بدور حيوي خلاق في إدارة الشؤون العامة، بهدف تحقيـق التنميـة الإقتصادية والإجتماعية، فيتوقف عليهم وحدهم مدى نجاح وسلامة تنفيذ ما ترسمه الحكومات من سياسات، فتعكس تصرفاتهم في مواجهة الجمهور المدى الذي بلغته الـبلاد مـن وعـي وتقدم.

وباعتبار الأعوان العموميين يقومون بخدمة الصالح العـام، ويمارسـون امتيـازات السلطة العامة، وبهدف ضمان استمرارية المرفق العام وحسن سيره، والرفع مـن مسـتوى الأعوان وكفاءتهم فنيا وإداريا، منح لهم حق الإستفادة مـن السـكن الـوظيفي، مـن أجـل الإستجابة لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح منفعة الخدمة.

الشيء الذي أدى بالمشرع إلى وضع إطار قانوني خاص يتعلق بتنظيم منح وشـغل السكنات الوظيفية وتحديد المناصب التي تبرر حق الموظف فـي الإسـتفادة مـن السـكن الوظيفي، غير أن صدور العدد الهائل من القوانين والنصوص التنظيمية، خاصة مـا يتعلـق منها بالتنازل عن الأملاك الخاصة للدولة، وأزمة السكن الخانقة التي تتخبط فيها الجزائر،أدى

[1] د/ عوابدي عمار، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2002، ص 75.

إلى إفراز العديد من المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية، فالإدارة بحاجة لهـذه السـكنات لضمان السير الحسن لمصالحها، والموظف بحاجة للسكن لتحقيق استقراره الإجتماعي.

مما جعل رجال القضاء أمام العديد من الإشكالات - باعتبارهم المعنيين بالفصل في هذه المنازعات - خاصة ما يتعلق منها بالإختصاص النوعي للجهات القضائية، لاسيما فـي غياب اجتهاد قضائي ثابت وموحد بشأن الطبيعة القانونية للسند الذي يمنح الحق فـي شـغل السكنات الوظيفيةكما يطرح موضوع التنازل عن هذه السكنات لصالح شاغليها و الطرد منها عدة إشكالات.

أمام هذه الإنشغالات الهامة لابد من التطرق بالدراسة والتحليـل لنظـام القـانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها، بجعل هذه المذكرة دراسة قانونيـة وقضـائي محضة، لاسيما أن الدراسات الفقهية المتخصصة لهذا الموضوع نادرة، الشيء الذي يطرح عدة إشكاليات تتعلق بكيفية تنظيم المشرع الجزائري لشروط وإجـراءات مـنح السـكنات الوظيفية، وكيفية إنهاء الإستفادة منها، ومدى إمكانية التنازل عنها، وتحديد الطبيعة القانونية للسند الذي يمنح الحق في هذه الإستفادة، من أجل الفصل فيما إذا كان الأمر يتعلـق بعقـد إيجار مدني أو عقدا إداريا أو قرارا إداريا.

مع وجوب تحديد المنازعات التي تتولد عن منح الإستفادة من هذه السكنات، وتحديد فيما إذا كان القاضي الإداري أو العادي المختص نوعيا في الفصل فيها، وتحديـد الحـالات التي يؤول فيها الإختصاص لقاضي الأمور المستعجلة.

ومن أجل ذلك اعتمدنا في دراستنا هذه على خطة من فصلين، بهدف تبيان الكيفيـة التي تناول من خلالها القانون هذا الموضوع، والكيفية التي تناوله بها الإجتهاد القضـائي، وتفصيلها كالآتي:

الفصل الأول: النظام القانوني للسكنات الوظيفية.

الفصل الثاني: المنازعات التي تثيرها السكنات الوظيفية.

الخطـــــة:

مقدمـــة

الفصل الأول: النظام القانوني للسكنات الوظيفية.

المبحث الأول: منح السكن الوظيفي.

المطلب الأول: شروط منح السكن الوظيفي.

المطلب الثاني: سند امتياز السكن الوظيفي.

المطلب الثالث: إجراءات منح السكن الوظيفي.

المبحث الثاني: إنهاء الإستفادة من السكن الوظيفي والتنازل عنه.

المطلب الأول: إنهاء الإستفادة من السكن الوظيفي.

المطلب الثاني: التنازل عن السكن الوظيفي.

الفصل الثاني: المنازعات التي تثيرها السكنات الوظيفية.

المبحث الأول: الجهة المختصة بنظر المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية

المطلب الأول: إختصاص القاضي الإداري.

المطلب الثاني: إختصاص القاضي الإستعجالي.

المبحث الثاني: أنواع المنازعات.

المطلب الأول: منازعات الإلغاء.

المطلب الثاني: منازعات القضاء الكامل.

الخاتمة

الفصل الأول:

النظام القانوني للسكنات الوظيفية.

ينظم شغل المساكن الوظيفية المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 7 فيفـري 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحـة أو لصـالح الخدمة وشروط منح هذه المساكن [1]، إضافة إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ فـي 17 ماي 1989 [2] المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في الإمتياز في المسـاكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هـذه المسـاكن المعـدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 [3].

إن هذه النصوص التنظيمية هي التي رسمت حدود منح المساكن الوظيفية، وجعلـت لها نطاقا خاصا بها، وعلى الرغم من ذلك يبقى مجال المساكن الوظيفية يفرز عدة مشـاكل سوف نتعرض لها من خلال دراستنا لهذا الفصل، ومعرفة نظامهـا القـانوني،و سـنتطرق للشروط الواجب توافرها لمنح المساكن الوظيفية، وتحديد الإجـراءات المتبعـة مـن أجـل الإستفادة منها، وكيفية إنهاء هذه الإستفادة والحدود المرسومة لقابلية التنازل عنها، من خلال المبحثين التاليين.

[1] الجريدة الرسمية رقم 60 لسنة 1989

[2] ج ر 21 سنة 89 ص 562

[3] ج ر 20لسنة 2002

المبحث الأول: منح السكن الوظيفي

إن النصوص التنظيمية حددت الشروط التي يمنح بها حق الإستفادة من المسكن الوظيفي، ولمن يمنح وكيف يمنح، والإجراءات المتبعة في ذلك.

المطلب الأول: شروط منح السكن الوظيفي.

إن الإستفادة من مسكن وظيفي تقتضي كشرط أولي وجود علاقة بين العون والإدارة، سواء كانت هذه الأخيرة تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة عمومية،أي أن يؤدي مجموعة من الواجبات والمسؤوليات تفرضها وتفوضها له الهيئة المستخدمة التي تحوز أو تنتفع بالمسكن [1].

إن ما يجب التأكيد عليه أن هذه العلاقة لا تستدعي أن تكون خاضعة بالضرورة لقانون الوظيف العمومي، ذلك أنه يكفي أن يقوم العون بأداء مهمة انتخابية لكي يستفيد من مسكن وظيفي في إطار ممارسة مهامه، أو يكون خاضعا لقانون خاص يمنح له هذا الحق كالقضاة، فهم خاضعون للقانون الأساسي للقضاء، ولهم بحكم طبيعة مهامهم الحق في الإستفادة من المساكن الوظيفية.

ولذا يمكن أن نميز بين نوعين من حق الإستفادة من السكن الوظيفي، وهما المنح بسبب الضرورة الملحة للخدمة، والمنح بسبب منفعة لصالح الخدمة، فنصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي89-10 على أن: "القصد من الإمتياز هو شغل مسكن يمكن أن يستجيب لضرورة الخدمة الملحة أو يتسم بمنفعة لصالح الخدمة"، فالنص الصريح يستفاد منه أنه لا يمكن منح المسكن الوظيفي الا لأحد هذين السببين.

---

[1] د/ حمدي أمين عبد اهادي، إدارة شؤون موظفي الدولة، دار الفكر العربي، ص12.

الفرع الأول: تخصيص المسكن لضرورة الخدمة الملحة.

هي الحالة التي لا يمكن فيها للعون العمومي أن يؤدي مهامه دون السكن في العمارة التي يؤدي فيها وظائفه [1]، أو في عمارة ملحقة بها، وكان عمله يتطلب حضوره ليلا ونهارا، ومن أمثلة ذلك رئيس مصلحة الإتصالات بالولاية والدائرة، مدير المؤسسة العقابية، مـدير الثانوية، رئيس مصلحة الحماية المدنية في الولاية، وغيرهم من الأعوان.

أو إذا كان لا يمكن للعون أن يؤدي مهامه التي تتمثل في منصـب سـلطة يتصـف بتبعيات خاصة، ويترتب عليه استعدادا دائما للعمل، دون أن يكون بالضرورة ساكنا في مقر عمله، ومثال ذلك أعضاء الحكومة والولاة، وبعض المديرين المركزيين والمحليين [2]، وهـو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 89-10.

وقد أكد مجلس الدولة أن هذا النوع من المساكن لا يمكن شغلها إلا لهذا السبب، في القرار الصادر عنه تحت رقم 0129003 بتاريخ 17 فيفري 2004 إذ جاء فيه أن: " السكن المتنازع عليه هو مسكن وظيفي موجه لمدير المدرسة ولا يمكن شغله إلا من قبـل مـدير المدرسة عملا بأحكام المادة 10 وما يليها من المرسوم رقم 89-10"[3]

الفرع الثاني: تخصيص المسكن لصالح الخدمة.

يكون تخصيص المسكن لصالح الخدمة عندما يكون سكن العون كفيلا بأن يتيح أداء أفضل للخدمة، أو تشجيع لبروز كفاءات إضافية، أو الرفع من مستوى الخدمة فـي أمـاكن معينة مثل مناطق الجنوب، فنجد المرسوم التنفيذي رقم 95-300 المؤرخ فـي 04 أكتـوبر 1995 المحدد للإمتيازات الخاصة الممنوحة لصالح أعـوان الدولـة والجماعـات المحليـة والمؤسسات العمومية المستخدمين بولايات بشار، البيض، ورقلة، النعامة، الأغواط، الـواد وبعض بلديات ولاية الجلفة وبسكرة ينص على منح امتياز السكن لأن من شأنه أن يؤدي إلى أداء أحسن للعون.

[1].Editions juris -classeur, 1996

[2] عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص190

[3] مجلس الدولة ، الغرفة الأولى، قرار غير منشور (وثيقة ملحقة).

فمنح السكن الوظيفي في هذه الحالة له فائدة حتمية في سير أحسن للمرفق العام، وكذلك الشأن بالنسبة لبعض المناصب في المصالح الخارجية للوزارات والجماعات المحلية وإدارة الولاية.

وفي كل الحالات الأخرى، أي عندما لا يمنح السكن الوظيفي بسبب الضرورة الملحة للخدمة أو لصالح منفعة الخدمة، بحيث يكون شغل المسكن أجنبي عن الخدمة، ففي هذه الحالة يتعلق بعقد إيجار وليس امتياز السكن الوظيفي [1].

<u>الفرع الثالث:</u> الوظائف والمناصب التي تمنح حق الإستفادة من المساكن الوظيفية.

إن قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في الإستفادة من المسكن بسبب الضرورة الملحة للخدمة أو لصاح الخدمة ، تم تحديدها على سبيل الحصر بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزير السكن ووزير الداخلية والجماعات المحلية و وزير المالية، بعد اتخاذ رأي السلطات والهيئات المعنية، فصدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002، والذي ألحق به قائمتين، حددت القائمة "أ" منهما الوظائف والمناصب التي تخول امتياز السكن بسبب الضرورة الملحة للخدمة، أما القائمة "ب" فحددت الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن لصالح الخدمة.

وإن التعديل الذي جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 شمل بعض المناصب المذكورة في القائمتين، من بينها تمديد الحق في الإستفادة من المسكن الوظيفي إلى كل القضاة، بعدما كان الحق مقتصرا على القضاة الممارسين لمناصب نوعية.

<u>الفرع الرابع:</u> السلطة المختصة في منح امتياز السكن الوظيفي.

يجب أن يمنح حق الإمتياز في المسكن الوظيفي من قبل السلطة الإدارية المختصة نوعيا، إقليميا وزمنيا وشخصيا، وقد حدد المرسوم 89-10 السلطات الإدارية المخول لها الحق في اتخاذ مقرر منح المسكن في إطار قواعد الإختصاص المذكورة.

[1] "Dans tous les autres cas c'est-à-dire lorsque l'occupation des locaux est étrangère à toute considération de service, il s'agit d'un bail de location"
Edition du juris-classeurs, 1996.

فبالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها الدولة يتم منح المسكن بناء علـى مقـرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية.

أما عن المساكن التي تحوزها الجماعات المحلية (الولاية والبلدية)، فتمنح بناء على مقرر يصدر من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة [1].

فالوالي يقوم بكل أعمال الإدارة للأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولايـة باسـم الدولة و تحت رقابة المجلس الشعبي الولائي طبقا لنص المادة 86 من قانون الولاية

أما بالنسبة للمساكن التي تحوزها أو تنتفع بها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فيتم منح ها بناء على مقرر يصدره مدير المؤسسة.

فقد نصت المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري الشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 على أنه: " يجـب أن يمـنح حق الإمتياز في المسكن من قبل السلطة المخولة وفقا للمواد 3، 4، 5 من المرسـوم رقـم 89-10"

وقد نصت المادة 07 من نفس المرسوم أنه: " تخضع امتيازات المساكن التي تملكها أو تحوزها للإنتفاع بها الشركات والمؤسسات والهيئات العمومية ذات الطـابع الإقتصـادي للقانون الأساسي والنظام الداخلي الخاصين بكل واحدة منها"

فإذا رجعنا مثلا إلى القانـون الأساسي لديوان الترقية والتسيير العقاري، المتضـمن بالمرسوم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسـيير العقـاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها[2]، إن هذا القانون لم يتعرض ضمن أحكامه لامتيـاز السـكن الوظيفي لصالح أعوانه، عكس ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي 89-10.

وإذا رجعنا إلى بعض الأنظمة الداخلية المودعة على مستوى كتابة الضبط بمحكمـة عنابة، ومنها النظام الداخلي لاتصالات الجزائر، التي تعتبر مؤسسـة عموميـة اقتصـادية، والذي أودع بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 17 أوت 2005، نجده لم يتناول ضمن مواده مـا يتعلق بالسكنات الوظيفية.

[1] المواد 3، 4 و5 من المرسوم التنفيذي 89-10.

[2] المرسوم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفية تنظيمها وسيرها.

وبالرجوع إلى المادة 7 من القانون 90-11 نجد أن النظام الداخلي هو وثيقة مكتوبة يحـدد فيها المستخدم القواعد المتعلقة بالتنظيم التقني للعمل، والوقاية والأمن والإنضـباط وطبيعـة الأخطاء المهنية ودرجات العقوبة.

ومادام عمال هذه المؤسسات يخضعون للقوانين الخاصة المتعلقـة بالعمـال الأجـراء، أي للقانون 90-11 المتعلق بعلاقات العمل، فكيف يمكن النص ضمن أحكام الأنظمة الداخليـة على امتياز السكن الوظيفي.

أمام انعدام النص على منح السكن الوظيفي فـي القـوانين الأساسـية و الأنظمـة الداخلية، لابد من الرجوع إلى بعض النصوص القانونية الأخرى لإيجاد تفسير للمادة 7 مـن المرسوم 89-10.

فالمادة 45 من القانون 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التـوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، تنص على أن الهيئات العموميـة ذات الطـابع الصـناعي والتجاري تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة.

وتنص المادتان 55 و56 من نفس القانون على حالتين إذا تحققتا فإن النشاط الذي تقوم بـه المؤسسة العمومية في هذه الحالة يعد إداريا وهما:

- عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا بتسيير مباني عامة أو جـزء من الأملاك الإصطناعية ويكون هذا التسيير وفقا لعقد إداري للإمتياز.
- عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السـلطة العامة.

فحسب رأينا فإن منح المساكن التي تملكها أو تحوزها المؤسسة العمومية الإقتصادية لعمالها تخضع للقواعد العامة، وتشكل امتياز سكن طبقا للمرسـوم التنفيـذي 89-10 فـي الحالتين اللتين نصت عليهما المادتين 55 و56 من القانون 88-01، عندما تمارس المؤسسة أحد هذين النشاطين تعتبر الإستفادة بسبب ضرورة الخدمة.

<u>الفرع الخامس:</u> الشروط المالية.

إن المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة تمنح مجانا، فلا يلـزم العـون، بدفع أي مقابل لشغل المسكن، يمكن أن يستفيد أيضا من مجانية الماء والغاز والكهرباء، غير

أنه إذا لم يكن المسكن ممنوحا بسبب ضرورة الخدمة ملك للهيئة المستخدمة، فـإن الإيجـار الرئيسي يكون على عاتق هذه الهيئة.

أما بالنسبة للمساكن الممنوحة لصالح الخدمة، فيجب على شاغل المسـكن أن يـدفع مقابلا، بحيث يترتب على العون دفع إتاوة تساوي 10 بالمائة من راتبه الخاص، على أن لا تتعدى تلك النسبة القيمة الإيجارية للمسكن المشغول، ويتم التحصيل من قبل الهيئة المستخدمة مع زيادة 5 بالمائة شهريا في حالة التأخر في الدفع.

ويتم حساب القيمة الإيجارية للمسكن طبقا لما حدده المرسوم 89-98 المؤرخ في 20 جوان 1989 يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة [1]، باعتباره النص الذي يحدد طريقة احتساب القيمة الإيجارية في هذه المحلات والعناصر المكونة لها.

وهو ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 89-10 بتأكيدها علـى أنـه يحسـب الإيجار وفقا للتنظيم المعمول به، والمطبق على المساكن والمحلات التابعة للقطاع العام.

وقد أكدت المحكمة العليا في قرارها رقم 126083 بتاريخ 24 أكتوبر 1995 مايلي: " من المقرر قانونا بالمادة 16 من المرسوم 89-10 المؤرخ في 07 فيفـري 1989 ان ثمـن الإيجار الخاص بالمساكن الممنوحة لضرورة المصلحة، يتحمله السـاكن وتحصـله الهيئـة المستخدمة، ومتى تبين أن الطاعن بقي يشغل المسكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري حتى بعد استقالته من المؤسسة المستخدمة، ولم يدفع مبالغ الإيجار المتأخرة رغم الإنـذارات الموجهة إليه، فإنه يتحمل لوحده مسؤولية تسديدها وبالتالي فإن الدفع المثار من طرفه غيـر وجيه ويستوجب الرفض" [2].

[1] مرسوم تنفيذي 89-98 ممضى في 20 يونيو 1989 يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحـلات التـي تملكهـا الدولـة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدول، جريدة رقم 26 مؤرخة في 28 يونيو 1989، الصفحة 691

[2] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، 2002، ص 62.

المطلب الثاني: سند امتياز السكن الوظيفي.

يمنح السكن الوظيفي للعون بموجب سند امتياز، ولا يمكنه شغل هذا المسكن بدون هذا السند، وإلا اعتبر شاغلا بدون حق، وهو ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي 89-10: "لا يمكن لأحد أن يشغل سكنا ممنوحا تملكه أو تحوزه الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التي تنتفع بها، بأية صفة من الصفات ما لم يستفد من سند الإمتياز".

ويتمثل هذا السند في قرار الإمتياز الذي يصدره رئيس مصلحة الأملاك الوطنية إذا تعلق الأمر بملك الدولة، أو يصدره الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان الملك تابعا للولاية أو البلدية [1]، أو يصدره مدير المؤسسة إذا كان السكن تابعا لمؤسسة عمومية ادارية.

نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 89-10 أن: " أسناد الإمتياز تشكل السند القانوني لشغل المسكن طبقا للتنظيم الجاري به العمل"، يتضح إذن أن سند الإمتياز يعتبر بمثابة الرخصة القانونية للإنتفاع بالمسكن الوظيفي، وذلك استنادا إلى صفة الشاغل أو صفة العون العمومي.

وهو ما اكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 133227 الصادر بتاريخ 22 ماي 1996 [2] الذي جاء فيه: " لا يمكن لأحد أن يشغل مسكنا تملكه أو تحوزه الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التي تنتفع بها، ما لم يستفد من سند امتياز تصدره السلطة المعنية... ولما ثبت أن النزاع الحالي يتعلق بمسكن يخول حق الإمتياز للضرورة الملحة لصالح قابض البريد والمواصلات والمطعون ضده كان يستفيد به بسبب هذه الصفة ولم يعد من حقه ذلك".

كما أكد مجلس الدولة نفس الإتجاه في العديد من القرارات التي أصدرها، ففي القرار رقم 12334 المؤرخ في 17 فيفري 2004 قرر أن : "السكن محل النزاع هو سكن إلزامي يقع بإكمالية آيت بوجمعة ببوفاريك أنجز ليشغله الموظفون العاملون بهذه المؤسسة فقط....

[1] ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 191.

[2] المجلة القضائية 1996، عدد 1، ص 96.

وأنه لا يمكن شغله إلا بمقتضى امتياز عملا بأحكام المادة 2 وما يليها من المرسوم التنفيذي 89-10... وأن المستأنف لا يثبت بأنه يحوز سند الإمتياز، وأن الجهة القضائية للدرجة الأولى وبنطقها بطرد المستأنف من المسكن المتنازع عليه لم تقم سوى بتطبيق أحكام المادة 10 من المرسوم 89-10" [1].

وبغير هذا السند يتعرض شاغلوا المساكن لإجراء الطرد طبقا لأحكام المادة 10 من نفس المرسوم.

الفرع الأول: سند الإمتياز قرار إداري.

إن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، إعتبرت أن العلاقة التي تربط العون الشاغل للمسكن الوظيفي بالإدارة هي علاقة إيجارية، تطبق عليها أحكام الإيجار المدني، واعتبرت سند الإمتياز عقد إيجار [2].

وهناك رأي آخر اعتبر أن المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب عقد امتياز، أي عقد تخصيص والتي تعتبر من العقود الإدارية [3].

في رأينا فإن المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب سند امتياز، وهو قرار إداري ليس عقدا ولا إيجارا يخضع للقانون الخاص، ويعرف الأستاذ أحمد محيو القرار الإداري"أنه القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة من السلطة المختصة"[4] أما الأستاذ خلوفي رشيد فيعرف القرار الإداري بمايلي:"هو ذلك العمل القانوني التنفيذي الصادر عن السلطة الإدارية بإرادتها المنفردة والذي يلحق الأذى بذاته"[5].

1- سند امتياز المسكن يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة:

إن العقد يفترض توافق وتطابق إرادتين حتى ينعقد، ولا ينعقد بغير ركن الرضا، أما امتياز المسكن الوظيفي فيمنح بالإرادة المنفردة للهيئة المستخدمة،وليس للعون المستفيد أي دور في منح الإمتياز ولا تتطلب موافقته، ولا تكون إرادته محل اعتبار.

---

[1] مجلس الدولة، الغرفة الأولى، القرار رقم 12334 المؤرخ في 17 فيفري 2004، غير منشور

[2] قرار الغرفة الإجتماعية للمحكمة العليا رقم 206421 بتاريخ 08-06-1999، المجلة القضائية لسنة 2000، عدد 1، ص 115.

[3] ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، 2003، ص 29.

[4] أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1992.

[5] رشيد خلوفي، محاضرات لطلبة السنة الثانية للمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14 ، سنة 2005.

وإن المواد 3، 4، 5، 6 و8 من المرسوم التنفيذي 89-10 قاطعة في هذه المسـألة حيث أكدت أن الامتياز يكون بموجب مقرر، مستبعدة بذلك الطابع التعاقدي، وأكثر من ذلك فإن للإدارة حق إلغاء الإمتياز في أي وقت حسب نفس الأشكال التي منح بها.

بالتالي نخلص بأن سند الإمتياز ينتج عن إرادة منفردة للهيئـة المسـتخدمة، حينمـا تمارس صلاحياتها القانونية ولا تعتبر عقدا.

2- سند امتياز السكن الوظيفي له طابع تنفيذي exécutoire.

وذلك أن سند امتياز المسكن الوظيفي يؤدي إلى إحداث مركز قانوني جديـد لصـالح العون المستفيد من المسكن الوظيفي.

3-سند الامتياز يلحق الأذى بذاتهfaisant griefهذا الشرط يعبر عن المصلحة في دعوى الإلغاء و إلحاق الأذى يستشف من خلال الإجراءات الملقاة على عاتق الهيئة المستخدمة عند منحها لسكن و الشروط الواجب توفرها

4-سند الامتياز يصدر عن سلطة إدارية:

كما حددته المواد 3، 4 و5 من المرسـوم الرئاسـي 89-10، إن القـرار الإداري بالمفهوم والمضمون القانوني هو ذلك العمل القانوني الصادر من السلطة الإدارية المختصـة في الدولة،وبإرادتها المنفردة والملزمة بقصد إحداث آثار قانونية، وذلك عن طريـق إنشـاء مركز أو مراكز أو تعديلها أو إلغائها، بهدف تحقيق أهداف المصلحة العامـة فـي نطـاق الوظيفة الإدارية في الدولة [1].

بالتالي فإن سند امتياز السكن الوظيفي هو قرار إداري بكل عناصره وخصائصه، لأنه صادر عن سلطة إدارية يؤدي إلى نشأة مركز قانوني هو حق العون في شغل السـكن، وذلك بسبب الضرورة الملحة للمصلحة أو لصالح منفعة الخدمة.

غير أنه إذا كان هذا يصدق على امتياز السكن الممنوح من قبل الدولـة، الولايـة، البلدية، والمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري، فماذا عن سند امتياز السكن الممنوح مـن قبل الهيئات والمؤسسات العمومية الإقتصادية؟

[1] د/ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 357.

لقد سبق وبينا في المطلب الأول أن هذه المؤسسات لا يمكن تصور أنها تمنح امتياز سكن وظيفي طبقا لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 89-10، إلا في حدود ما قررته المادتان 55 و56 من القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، أي عندما تكون هذه المؤسسات تقوم بنشاط إداري بمفهوم المعيار المادي، تكون مؤهلة لممارسة صلاحيات السلطة العامة، أو تقوم بتسيير مبان عامة أو جزء من الأملاك الإصطناعية وفقا لعقد إداري للإمتياز، أي ينصب نشاطها على مرفق عام Service public بالمفهوم المادي حسب قضاء مجلس الدولة الفرنسي [1].

وكمثال لذلك المؤسسة الوطنية للملاحة الجوية، التي تقوم بتسيير مرفق عام باسم ولصالح الدولة، بحيث تسهر على الأمن الجوي La sécurité de la navigation aérienne،تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 149/91 المتضمن القانون الأساسي للمؤسسة الوطنية لأمن الملاحة الجوية"أن المؤسسة تضمن سير المرفق العام لأمن الملاحة الجوية"، فعندما تصدر هذه المؤسسة قرارا بمنح سكن وظيفي لصالح أحد عمالها الساهرين على الأمن الجوي، يعتبر ذلك بسبب ضرورة الخدمة الملحة ويخضع لأحكام المرسوم 89-10.

المطلب الثالث: إجراءات منح السكن الوظيفي.

بعد أن بينا في المطلب الثاني أن امتياز السكن الوظيفي هو قرار إداري، فإننا سنتناول إجراءات منح سند الإمتياز، ويقصد بإجراءات القرار الإداري التراتيب والتصرفات التي تتبعها الإدارة وتقوم بها قبل اتخاذ القرار وإصداره نهائيا [2].

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 89-10 أن منح المساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها يكون ناتجا عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية، بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته.

[1] د/ محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم 2005، ص 14.

[2] د/ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 74.

فيقوم مدير الهيئة المستخدمة الذي يعمل العون تحت سلطته بمنح المسكن الـوظيفي للعـون بموجب مقرر منح Décision d'attribution يبعث به إلى مديرية أملاك الدولة والأملاك العقارية، المختصة إقليميا، مرفقا باستمارة معلومات خاصة بالعون والتي يحدد فيهـا اسـم المستغل، الوظيفة، العقار، أصل الملكية الدخل الشهري الصافي، وغيرها من المعلومات.

تتم عمليات المراقبة على مستوى مفتشية تسيير الأملاك العقارية من قبـل رئـيس المكتب المكلف بالعقود والمنازعات، فيتأكد إذا كان المنصب الذي يشغله العون يخول له حق الإستفادة من امتياز المسكن الوظيفي، طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 فيفري 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 فيفري 2002.

ويتأكد أن العون لم يستفد من مسكن على مستوى الولاية، وعندها يحرر قرارا مـنح حـق الإمتياز على مسكن Arrêté de concession de logement، يوقعه مدير أملاك الدولـة والأملاك العقارية للولاية، من ثلاث نسخ يحتفظ بإحـداها علـى مسـتوى مكتـب العقـود والمنازعات، ويرسل الثانية إلى الهيئة المستخدمة ويبقى الملف في المفتشية لغـرض القيـام بالتحصيل إذا كان السكن ممنوح لصالح الخدمة.

أما بالنسبة للسكنات التي تحوزها المؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري، فيتم منحها بمقرر يصدره مدير المؤسسة ويؤشره رئيس مصـلحة شـؤون أمـلاك الدولـة والأملاك العقارية في الولاية المختص إقليميا، بعد أن يقوم بمراقبة كما هو موضح أعلاه.

يتضح أن الرقابة التي تمارسها مديرية أملاك الدولة للولاية على منح حـق امتيـاز المساكن التابعة للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، رقابة إلزامية يؤدي تخلفها إلى رفض منح امتياز المسكن.

بالنسبة للسكنات التي تملكها أو تنتفع منها الجماعات المحلية، فإن منحها يتم بقـرار الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ينص القانون 90-30المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية[1] في المادة 24 منه: "تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي يعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولهـا

[1] القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، جريدة رسمية، عدد 52 لسنة 1990.

إياها القانون والسلطة الوصية برقابة الإستعمال الأحسن للأملاك الوطنيـة وفقـا لطبيعتهـا وغرض تخصيصها".

كما أن قانون الولاية ينص أن الوالي يؤدي كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكـون منها أملاك الولاية باسم الدولة، وتحت مراقبة المجلس الشعبي الولائي، فيقوم الوالي باتخـاذ قرار منح امتياز المسكن الوظيفي للموظف المعني ويمضيه ثم يرسل القـرار إلـى رئـيس الميزانية والممتلكات، حيث يحفظ على مستوى مكتب الممتلكات مع الملف الكامـل، ويـتم إعداد سند التحصيل إذا كان السكن ممنوحا بمقابل، ويحول إلـى أمـين الخزينـة لإجـراء الإقتطاع المباشر.

تجدر الإشارة إلى أن المساكن التي تكون محل حق امتياز قد تكون مملوكة للدولـة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية، فتمنحها لأعوانها، لكن قد تحوز حق الإنتفاع بها دون الملكية.

لقد نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المـؤرخ فـي 01 فيفـري 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطـابع الإجتمـاعي وكيفيات ذلك، تنص أنه: " إذا كان من الضروري التكفل بطلب محلي ذي منفعـة عامـة أو ناتج عن وضعية استثنائية، يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تقدمت بتقديم طلب بإرسال تقرير إلى الحكومة وفي حالة موافقة هذه الأخيرة يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم".

لذا تقوم الإدارات من أجل توفير سكنات لأعوانها بإبرام اتفاقيات مع ديوان الترقيـة والتسيير العقارية، باعتباره يتولى ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن وتسيير الأمـلاك العقارية المسندة له.

وفي هذا الإطار تم إبرام اتفاقية إيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقـاري بقالمـة والمركز الجامعي بقالمة بتاريخ 09 فيفري 1999 من أجل تخصـيص سـكنات اجتماعيـة للمركز الجامعي بناء على مقررة صادرة عن وزير السكن [1]، المتضمنة تخصيص السكنات

[1] مقررة رقم 165. م.خ المؤرخة في 3 أكتوبر 1998، (وثيقة ملحقة).

لصالح القطاع، ونصت هذه الإتفاقية في مادتها السادسة أن: " هذه المساكن تكتسي الطـابع الوظيفي وفقا لأحكام المرسوم 89-10".

وتعتبر الهيئة المستخدمة في هذه الحالة مستأجرة، وديوان الترقية والتسيير العقـاري مؤجر، تقوم الهيئة المستخدمة بمنح المسكن للموظف بنفس شروط منح المسـاكن الوظيفيـة المحددة بالمرسوم الرئاسي 89-10.

كم نصت المادة 5 من المرسوم 88-71 المؤرخ فـي 22 مـارس 1988 المحـدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية التي شرع في استغلالها بعد 1 جانفي 1981 [1] : " تباع للمصالح العمومية والهيئات والجماعات المحلية وحدها، المسـاكن التـي تملكها مكاتب الترقية والتسيير العقاري، والمؤسسـات والهيئـات العموميـة ذات الطـابع الإقتصادي التي تكون وضعيتها كما يلي:

- إما منح الإمتياز بسبب ضرورة الخدمة الملحة.
- أو كانت مبنية داخل رحـاب الإدارات أو الهيئـات أو المؤسسـات أو الأجهـزة العمومية".

في هذه الحالة يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير عقد اقتناء سكنات لفائدة الدولة ممثلة في الوزارة المعنية، يشهر ويسجل ضمن ملكية الدولة، وبعدها تتم عملية التدوين والتعيـين الكلي للسكنات، وتسلم للوزارة المعنية بموجب محضر تسليم، وهنا يمكن للهيئة المسـتخدمة منحها كمساكن وظيفية لأعوانها.

<u>الشكل:</u> القاعدة العامة أن الإدارة غير ملزمة لإفراغ قراراتها وصبها فـي أشـكال وقوالب محددة، ما لم يلزمها القانون بذلك [2]، غير أنه ما يستخلص من المواد 3،4،5،و6 من المرسوم التنفيذي 89-10 أن يجب أن يكون مقرر الإمتياز مكتوبا، لأن صب القـرار فـي قالب مادي يسهل عملية الرقابة.

[1] حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، 2002، ص 666.

[2] د/ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 73.

المبحث الثاني: إنهاء الإستفادة من السكن الوظيفي والتنازل عنه.

إن امتياز المسكن الممنوح لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة يعد مؤقتا وقابلا للفسخ في أي وقت، لذا لابد من التطرق إلى كيفية انتهائه، وإلى مدى إمكانية التنازل عن المسكن لفائدة شاغله.

المطلب الأول: إنهاء الإستفادة من السكن الوظيفي.

ينتهي الإمتياز بانتهاء المهام التي سمحت به، بغض النظر عن سبب انتهاء المهام، التي قد تكون لوفاة، استقالة، تقاعد، نقل أو أي سبب آخر، كما قد ينتهي عند بيع العقار أو إلغاء تخصيصه.

ويتم إنهاء الإمتياز بنفس الأشكال التي ذكرت بالنسبة لمنحه، مع أن المستفيد لا يفقد حقه في التقاضي[1] عند الإقتضاء، وهو ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 89-10

الفرع الأول: إنتهاء المهام.

إن منح امتياز المسكن قائم على أساس وجود علاقة وظيفية، فإن شغله يكون دائما مؤقتا، بحيث ينتهي بانتهاء العلاقة الوظيفية، مهما كانت الأسباب التي أدت إلى ذلك، بحيث تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 89-10 على أنه: " تعد امتيازات المساكن مؤقتة ومدتها محددة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها".

فالإستفادة من امتياز المسكن الوظيفي تكون دائما من أجل المحافظة على حسن سير المرفق العام، أو لوجود منافع لصالح الخدمة، وفصل المشرع بطريقة قاطعة على الصفة المؤقتة لشغل المسكن الوظيفي.

وهو ما استقر عليه الإجتهاد القضائي الجزائري، فإن مجلس الدولة في القرار رقم 7627 المؤرخ في 20 ماي 2003 أكد ما يلي: " إن المستأنفان يحتلان مسكن استفادت به المرحومة وهو يعد سكن وظيفي منح لها في إطار ضرورة المصلحة، والكائن بالمركز

[1] عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 192.

الطبي ببومرداس... فالمستفيدة بالمسكن الوظيفي قد توفيت، وبعد وفاتها لم يبق لها الحق في الإستفادة، وانقطعت علاقة العمل" [1].

وفي قرار آخر ملف رقم 13058 المؤرخ في 20 أفريل 2004 اعتبر مجلس الدولة أن: "المسكن الذي منحته الولاية لمدير الولاية للحماية المدنية يدخل في إطار حكم ضـرورة الخدمة ومن ثم يجب إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل السكن الذي أحيل على التقاعد" [2].

وفي الملف رقم 13494 المؤرخ في 20 جانفي 2004 أكد أن: " المستأنف كان قـد استفاد من مسكن وظيفي في إطار عمله بصفته رئيس محكمة الأغواط سابقا، وأنه بمقتضى قرار صادر عن وزارة العدل المستأنف عليها حاليا، تم نقله إلى مجلس الجلفة إلا أنه يبقـى يشغل السكن محل النزاع لدائرة اختصاص مجلس الأغواط المستفيد منه قانونـا ولا يمكـن للمستأنف الإحتجاج بالبقاء فيه بعد أن تم نقله إلى ولاية أخرى، طالما أن الطـابع الـوظيفي للسكن محل النزاع قائم." [3].

ما نستخلصه هو أنه متى انقضت العلاقة الوظيفية بين العون والهيئة المسـتخدمة، فيمكن للهيئة المستخدمة استرجاع السكن بعد إلغاء قرار الإمتياز.

وما يستوجب الإشارة إليه أنه إذا كان الموظف موقوفا فالعلاقة مع الهيئة المستخدمة تبقى قائمة، ويبقى حق الإمتياز قائما، كما أن حتى لو لم تنته العلاقة بين العـون العمـومي والهيئة المستخدمة، ولكن تغير منصبه بحيث أن المنصب الجديد لا يمنح الحق فـي امتيـاز المسكن طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القـرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 فيفري 2002، فإن حق الإمتياز ينتهي كـذلك فـي هـذه الحالة.

<u>الفرع الثاني:</u> بيع المسكن الوظيفي أو إلغاء تخصيصه.

لا يمكن بيع المساكن الوظيفية، لأن أملاك الدولة الممنوحة لصالح المرافق العامة لا يمكن التصرف فيها مادامت مخصصة للمرافق العامة، ومن بينها المساكن التابع للدولـة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح

[1] مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[2] مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[3] مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

الخدمة، وهو ما أكدته المادة 3 فقرة 5 من القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفـري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام [1].غير أن المشرع حدد بالمرسوم التنفيذي 89-10 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 شروطا يمكن فيها التنازل عن المسكن لصالح شاغله سنتناولها في المطلب الثاني من هذا المبحث، عندها ينتهي امتياز المسكن الوظيفي.

كما يمكن للهيئة المستخدمة التصرف في ممتلكاتها طبقا لما حدده القـانون 81-01 المذكور أعلاه، عندها يتم إلغاء إمتياز المسكن الوظيفي، تطبيقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي 89-10.

أما إعادة تخصيص المساكن التابعة للأملاك الخاصـة للدولـة، الولايـة، البلديـة والمخصصة لصالح المرفق العام لا يمكن التنازل عنها إلا بعد إلغاء تخصيصها، ولا ينتهي امتياز السكن الوظيفي إلا بعد إعادة تخصيصه طبقا لنص المادة 8 من المرسـوم التنفيـذي 98-10.

وقد حدد المشرع في المادتين 3 و5 من المرسوم التنفيذي رقـم 91-454 المحـدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضـبط كيفيـات ذلـك [2]، إجراءات التخصيص، ويستنتج من المادتين 7 و9 من نفس المرسوم أن امتياز المسكن ينتهي بعد إلغاء التخصيص.

الفرع الثالث:إجراءات إلغاء امتياز لمسكن الوظيفي.

تتم إجراءات إلغاء [3] حسب نفس الإجراءات التي تم بها منح الإمتياز طبقـا لـنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 89-10.

بالنسبة للمساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها، يصدر مدير الهيئة المستخدمة مقرر إلغاء، ويرسل إلى مديرية أملاك الدولة والأملاك العقارية، حيث يقوم رئيس مصلحة شؤون الدولة بإصدار قرار فسخ الإمتياز، من غير أن يقوم بمراقبة الأسباب التي أدت إلـى إلغـاء

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 1 لسنة 1981.

[2] المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 1991/11/23.

[3] النص العربي استعمل مصطلح "فسخ" بينما استعمل النص الفرنسي مصطلح "révocation" التي تحمل معنى الإلغاء والفسخ بالعربيـة ومـادام امتياز السكن يعتبر قرار إداري و أن القرار الإداري يلغى أو يسحب ولا يفسخ فإن المصطلح الصحيح هو الإلغاء وليس الفسخ.

الإمتياز، على عكس المنح حيث يقوم بمراقبة أن العون يشغل منصبا أو وظيفة تخول له الحق في المسكن الوظيفي قبل إصدار مقرر المنح وهو نفس الإجراء بالنسبة للأملاك العقارية التي تملكها أو تنتفع بها المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري.

وبعد إصدار مقرر الفسخ، يبعث بنسخة إلى الهيئة المستخدمة ونسخة يحتفظ بها على مستوى المفتشية بمكتب العقود، ونسخة ترسل إلى قابض الأملاك ليوقف التحصيل إذا كان امتياز المسكن منح بمقابل.

بالنسبة للمساكن الوظيفية التي تحوزها الولاية أو البلدية والتي تمنح فيها حقوق الإمتياز فيتم إلغاء الإستفادة بقرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة.

المطلب الثاني: التنازل عن السكن الوظيفي.

الفرع الأول: عدم إمكانية التنازل عن المساكن الوظيفية.

إن مساكن الخدمة التي هي جزء من البنايات التي تستعملها الدولة، الجماعات المحلية المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، لا يجوز التنازل عنها طبقا للمادة 3 فقرة 3 و11 من القانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 89-10: " لا تكون المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة قابلة لأن تباع لمن يسكنها".

كما أن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 أكد في المادة 3 منه أنه: "لا تكون قابلة للتنازل عليها لمن يشغلونها المساكن الواردة في القائمة (أ)" أي المساكن الممنوحة بسبب الضرورة الملحة للخدمة.

ونص المرسوم التنفيذي 93-290 [1] يتضمن تحويل ملكية الأملاك الشاغرة المنقولة إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66 - 102 المؤرخ في 6 مايو سنة 1966 إلى دواوين الترقية

[1] المرسوم التنفيذي 290/93 المؤرخ في 1993/11/28 .

والتسيير العقاري، في المادة 2 منه أنه: "لا يمس التحويل المحـلات مـن نفـس الطبيعـة المخصصة الممنوحة والتي ينتفع بها مرفق، مؤسسة، هيئة عمومية "، فمادامـت المسـاكن الممنوحة بسبب الضرورة الملحة للخدمة خصصت لمنفعة المرفق أو المؤسسة فهـي غيـر قابلة للتنازل عنها.

وفي التعليمة الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 22 جويلية 200 تحـــت رقـــم 3918 [1] والمتعلقة بعدم قابلية التنازل عن السكنات الوظيفية والتـي جـاء فيهـا: "بموجـب مذكرتي المذكورة المشار إليها تم تذكيركم بالغاية الموجودة من تخصيص الإثني عشر مسكن المسلمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لفائدة وزارة المالية، وكـذا الإطـار القانوني المنظم لتسيير هذه العقارات والحماية المقررة لها والمتعلقة أساسا بعدم قابلية التنازل عن هذه المحلات السكنية.

وعليه يطلب من مديري أملاك الدولة للولايات إتخاذ الإجراءات القانونيـة الكفيلـة بإلغاء جميع العقود الإدارية التي كانت محل نقل ملكية السكنات الوظيفية التي تـم التنـازل عنها".

كما صدر عن مجلس الدولة عدة قرارات التي تؤكد عـدم إمكانيـة التنـازل عـن السكنات الوظيفية، فبموجب قرار رقم 13382 بتـاريخ 20 جـانفي 2004: "إن موضـوع النزاع يتعلق بإلزام الإدارة المسيرة للسكن الوظيفي الذي يشغله المستأنف في إطار وظيفته، بصفته أستاذ التكوين المهني بمستغانم، بالتنازل عن المسكن المذكور لفائدته، لكـن ينبغـي ملاحظة أن التنازل يكون رضائيا وتتم التسوية إداريا......خاصة إذا كانت أصلا غير قابلة للتنازل بالنظر إلى طبيعتها القانونية كما هو الشأن في قضية الحال عملا بأحكام لمـواد 8، 10 و14 من المرسوم 89-10".

وفي قرار آخر مؤرخ في 20 جانفي 2004 تحت رقم 13494 أكد مجلس الدولـة أنه: "يستخاص أن ضرورة استعادة المسكن لمجلس قضاء الأغواط المستفيد منه قانونا تكون مؤقتة ولا يمكن للمستأنف الإحتجاج بالبقاء فيه بعد أن تم نقله... طالما أن، الطابع الـوظيفي للسكن محل النزاع قائم وأن مقرر المنح قد تم إبطاله

[1] تعليمة رقم 3918 صادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية بتاريخ 22 جويلية 2000.

... إن القضاة قد جعلوا ضمن القائمة " أ " التي لا يمكن التنازل عـن المسـاكن الوظيفيـة لشاغليها" [1].

كما أن المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة في نطاق الهيئة المسـتخدمة، أو المرتبطة بها ارتباطا وثيقا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة لا تكون هـي الأخرى قابلة لأن تباع طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 89-10.

لأن في مثل هذه الحالة المسكن يصبح تابعا للأملاك العمومية، وهو ما نستنتجه من المادة 16 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية التـي تـنص: " الأمـلاك الوطنية العمومية الإصطناعية تشتمل على المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنيـة وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام"، وبالتـالي تصـبح هـذه السكنات التابعة للأملاك العمومية للدولة أو الجماعات المحلية وليس للأملاك الخاصة التـي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية ويجوز التنازل عنها.

وقد أكد مجلس الدولة في قراره رقم 13897 بتاريخ 17 فيفـري2004مـايلي: "أن الأمر يتعلق بمسكن وظيفي يقع في حي متصل بمتقنة الكيفان وهذه المساكن مخصصة لإيواء الموظفين العاملين بهذه المدرسة، ومنه فإنه غير قابل للتنازل عنه" [2].

وفي قرار آخر بتاريخ 20 أفريل 2004 ملف رقم 13058 جاء فيه ما يلي: " السكن محل النزاع هو سكن وظيفي يقع داخل المؤسسة التربوية التي تحت وصـاية البلديـة... إن بقاء المستأنف شاغلا لسكن وظيفي من شأنه عرقلة المؤسسة التربوية في تأدية مهامها على أحسن صورة" [3].

نصت المادة 6 من المرسوم 88-71 المؤرخ في 22 مـارس 1988 الـذي يحـدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العمومية العقارية التي شرع في استغلالها بعد يناير سنة 1981 على أنه: "لا تباع المساكن التي تملكها الدولة وتقـع رحـاب المؤسسـات والهيئات العمومية ذاتها".

---

[1] مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[2] مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[3] حمدي باشاعمر، المرجع السابق، ص 666.

<u>الفرع الثاني:</u> إمكانية التنازل عن المساكن الوظيفية لشاغليها.

تنص المادة 15 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 89-10 أن : "إذا وقعت هذه المساكن (الممنوحة لصالح الخدمة) خارج نطاق الهيئة أو توفرت في ساكنيها شروط تحـددد بقـرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالإسكان ووزير الداخلية والبيئـة، بعـد استشارة السلطات والهيئات المعنية وتكون قابلة للتنازل عنها بموجب القانون رقـم 81-01 المذكور سابقا".

وقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 مـاي 1989 المعـدل بموجـب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 في المادة 4 أن: " المساكن المذكورة في القائمة (ب) والواقعة خارج رحاب الهيئة قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها".

وحددت المادة 5 من نفس القرار شروط الإكتساب وهي:

-أن يملكون سندا قانونيا لشغل المساكن سلمته السلطة المخولة وفقا للمواد 3، 4 و5 من المرسوم التنفيذي 89-10.

-يستوفون ضمن هيئتهم المستخدمة فترة عمل تساوي 7 سنوات.

إضافة إلى الشروط الواردة في المادة 5 من القانون 81-01 المعدل والمتمم والمادة 4 من المرسوم رقم 88-71:

-أن يكون شخصا طبيعيا ذو جنسية جزائرية متمتع بصفة الشاغل الشرعي، مستوفي لالتزاماته الإيجارية عند تاريخ التنازل، ويشغل بصفة دائمة.

وجاء في قرار مجلس الدولة رقم 15134 بتاريخ 16 ديسمبر 2003 أن: "مسـتأجر الشقة الذي هو القطاع الصحي غير ملزم في التنازل لصالح المعارض الذي لا تتـوفر فيـه الشروط المنصوص عليها ضمن المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989"[1].

غير أنه حتى لو توفرت الشروط المذكورة أعلاه قد لا يستفيد شاغل المسـكن مـن التنازل لأنه يمكن للإدارة أو الهيئة المستخدمة أن تعترض على بيع هذه المسـاكن لأسـباب جدية تتصل بحسن سير المرفق، طبقا لنص المادة 4 الفقرة 2 من القرار الوزاري المشترك

[1] مجلس الدول، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

المؤرخ في 17 ماي 1989، وفي هذا الإطار استقر اجتهاد مجلس الدولة في العديـد مـن قراراته على وجوب موافقة الهيئة المستخدمة على التنازل، وعدم إمكانية إلزامها، فجاء فـي القرار رقم 13819 المؤرخ في 17 فيفري 2004: " إن المستأجر للشـقة محـل النـزاع والقطاع الصحي لسوق اهراس غير ملزم بالتنازل لصالح المسـتأنف، لأن التنـازل يكـون رضائيا، وتتم تسويته إداريا دون اللجوء إلى القضاء" [1].

أما بالنسبة للمساكن الوظيفية التي تملكهـا أو تحوزهـا للإنتفـاع بهـا الشـركات والمؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإقتصادي، فتخضع في مجال التنـازل عنهـا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، أي القانون رقم 81-01 والمرسوم 81-44 المؤرخ فـي 21 مارس 1981 المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإسـتعمال السكني، أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية [2].

تجدر الإشارة أن قانون المالية لسنة 2001 القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 ألغى بموجب المادة 40 منه أحكام القانون رقم 81-01 ونصوصه التطبيقية، وتبقى خاضعة لأحكامه الأملاك العقارية التي كانت موضوع طلبات اكتساب، تم إيداعها قبل 31 ديسمبر 2000 [3].

[1] مجلس الدول، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[2] مرسوم 81-44 ممضى في 21 مارس 1981،جريدة رقم 12 مؤرخة في 24 مارس 1981، الصفحة 298

[3] حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 685.

الفصل الثاني:

المنازعات التي تثيرها السكنات الوظيفية.

رغم ضبط المشرع النظام القانوني للسكن الوظيفي، كما تطرقنا له ضمن الفصل الأول، غير أن الإجتهاد القضائي الجزائري لم يستقر في مجال الإختصاص، بحيث استمر تنازع الإختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي (الغرفة الإجتماعية للمحكمة العليا) لفصل في الدعاوى المتعلقة بالمساكن الوظيفية، لذا يجدر بنا التطرق أولا للجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالمساكن الوظيفية قبل التطرق إلى أنواع المنازعات التي تطرحها المساكن الوظيفية.

فإن تحديد اختصاص القاضي العادي أو القاضي الإداري هام جدا في هذا الموضوع، فالمنازعات الإدارية في الجزائر يتطلب حلها مبدئيا تطبيق قواعد القانون العام، وينجم عن ذلك أن المتقاضي يعلق أهمية كبرى على معرفة ما إذا كان نزاع ما إداريا أي قابلا لكي تطبق عليه قواعد خاصة من حيث الإجراءات ومن حيث الأساس [1].

لذا سنتناول في مبحث أول الجهة المختصة بنظر المنازعات وإثبات صفة التقاضي، نظرا لأهمية هذا الشرط لقبول الدعوى، وفي مبحث ثاني أنواع المنازعات.

المبحث الأول: الجهة المختصة بنظر المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية

يقوم تنازع الاختصاص حين تؤكد أو ترفض هيئتان أو عدة هيئات قضائية اختصاصها للنظر في قضية رفعت أمامها، والتنازع قد ينبثق بين هيئتين قضائيتين تنتميان إلى نظامين قضائيين يشكلان مجموعين متسلسلتين منفصلين ومستقلتين [2]، كما هو الشأن التنازع القائم بين القضاء الإداري والقضاء العادي في مسألة الإختصاص للفصل في

[1] د/أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1992، ص 91.

[2] د/ أحمد محيو، المرجع السابق، ص 127.

المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية، لقد برز هذا التنازع نتيجة الإختلاف في تفسير النصوص وتحديد الطبيعة القانونية لتصرف الإدارة التي تمنح بموجبه السكن، لذا سوف نبين في المطلب الأول الجهة المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية، ليتسنى لنا تناول اختصاص قاضي الإستعجال في مطلب ثان.

المطلب الأول: إختصاص القاضي الإداري.

إن المبدأ الذي كرسته المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، هو أن المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري يجب أن يكون أحد أطراف الخصومة فيها إما الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري، وهي القاعدة العامة لكي يكون النزاع إداريا، ليجعل من الغرف الإدارية ومجلس الدولة كل في حدود اختصاصه صاحبة الولاية العامة، وهو في نفس الوقت الشرط الوحيد لإقرار هذا الإختصاص الذي لا يمكن أن يسحب منها، إلا بموجب نص صريح، لأن ذلك استثناء ولا استثناء إلا بنص [1].

الفرع الأول: المعيار العضوي

يستشف من المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية بأن المشرع الجزائري قد أخذ بالمعيار العضوي في تحديد إختصاص الهيئات القضائية الإدارية، أي أن العبرة في تحديد اختصاص القضاء الإداري بالإدارة، سواء مدعية أو مدعى عليها، وعليه فإن القاضي الإداري هو المختص للفصل في المنازعات المتعلقة بامتياز المسكن الوظيفي، بمجرد أن يكون شخص عام طرف في النزاع، وقد أكد مجلس الدولة في عدة قرارات صادرة عنه هذا المبدأ ففي الملف رقم 11173 المؤرخ في 17 جوان 2003 أقر ما يلي: " إن هذا النزاع لا يعني منازعة تتعلق بإيجار سكن كما تنص عليه المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية، وإنما يتعلق النزاع بدعوى رامية إلى طرد المستأنف من السكن الوظيفي التابع للولاية، والذي تم منحه لمديرية الحماية المدنية لولاية الأغواط بموجب قرار مؤرخ

[1] د/ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 354.

في 28 مارس 1983، لإسكان مدير الولاية، وإنه بالتالي وعملا بأحكام المادة 7 من قـانون الإجراءات المدنية، تعتبر الجهة القضائية الإدارية مختصة للفصل في هذا النزاع" [1].

وقبل ذلك أكدت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا اختصاصها للفصل في المنازعـات المتعلقة بالمساكن الوظيفية، في القرار رقم 80864 المؤرخ في 23 فيفري 1992 الذي جاء فيه: " حيث أن النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ إيجار بسيط الذي يخضع لقواعـد القـانون الخاص، ولا بعلاقة المؤجر بالمستأجر.

حيث أنه في دعوى الحال فإن النزاع يتعلق بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة بموجـب مقرر وليس بناء على مجرد عقد، وأنه بناء على قاعدة توازي الأشكال، فإن صدور مقـرر وضع حدا لامتياز المسكن.

حيث أنه نتيجة لذلك فإن رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك باختصاصه" [2].

<u>إتجاه الغرفة الإجتماعية للمحكمة العليا:</u>

إن تطبيق المعيار العضوي لم تحترمه الغرفة الإجتماعية للمحكمـة العليـا، التـي استبعدت المبدأ الذي وضعه المشرع بموجب المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، وهو ما أكدته في عدة قرارات صادرة عنها، ففي القرار رقم 206421 المؤرخ في 08 جوان 1999 قضت بأنه: " من المستقر عليه في المحكمة العليا قضاء أن الإستثناءات الواردة في المادة 7 مكرر تعني جميع العلاقات الإيجارية بما في ذلك تلك التي تنشأ بموجب قرار التخصيص" [3].

وبالتالي نجد الغرفة الإجتماعية في هذا القرار قد اعتبرت قرار منح امتياز السـكن بمثابة عقد إيجار، وبالتالي تمسكت باختصاصها إستنادا إلى نص المادة 7 مكرر من قـانون الإجراءات المدنية.

<u>المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية:</u>

إن التطرق لأحكام المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية يبرز بأن المشرع قد استثنى بعض المنازعات التي تتعلق بمجالات تتصرف فيها الإدارة كأي شـخص عـادي،

---

[1] مجلس الدول، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[2] نشرة القضاة، 1997، عدد 52، ص 143.

[3] المجلة القضائية 2000، عدد1، ص 115.

ليخضعها للقضاء العادي، كون امتياز الجهة القضائية في مفهوم القضاء المزدوج معترف به للإدارة عندما تتصرف كسلطة عامة، وتستعمل صلاحيات هذه السلطة لتحقيق الصالح العام ولتسيير المرافق العامة.

غير أنه وإلى جانب هذه الصلاحيات قد تتصرف الإدارة أيضـا كشـخص عـادي، وتتعامل مع الأفراد بالبيع والشراء والإيجار وغيرها من التصرفات التي تطبق عليها القانون الخاص وتخضع لاختصاص القاضي العادي، مع ورود بعض الأحكام الخاصة التـي تلـزم القاضي العادي، ويتعين عليه إخضاع النزاع لها، ومن بين هـذه الإسـتثناءات المنازعـات المتعلقة بالإيجارات بصفة عامة، فالمنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر كلهـا مـن اختصاص القاضي العادي [1].

غير أنه يجب تمييز هذه المنازعات عن المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية التي تمنح للموظف من طرف الإدارة المستخدمة، فهذه لا تتعلق بإيجار مكان معد للسكن، وهـي في الواقع من اختصاص القاضي الإداري، وهذا طبقا لأحكام المرسـوم التنفيـذي 89-10 الذي ينص صراحة على أن: " المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب قـرار امتيـاز أو تخصيص" التي تعتبر إدارية ولا تكيف على أنها عقد إيجار.

وقد سبق وأن بينا في الفصل الأول أن المساكن الوظيفية تمنح بموجب سند امتيـاز الذي يعتبر قرارا إداريا تمنحه الهيئة المستخدمة بإرادتها المنفردة، وليس لإرادة الموظف أي اعتبار، وأن هذا الإمتياز مؤقت ويمكن إلغاؤه من قبل الهيئـة المسـتخدمة،وعليه نـرى أن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا لم تصب إلى ما ذهبت إليه في القرار الصادر فـي 8 جـوان 1999، كون أن المبدأ الذي انتهت إليه لا يترجم روح نص المادة 7 مكـرر مـن قـانون الإجراءات المدنية، فمقررات تخصيص السكنات الوظيفية ليست عقود إيجار [2]، وهو ما وفق في تكييفه القضاء الإداري في اجتهاداته، وأكد مجلس الدولة في عدة قرارات أنه مختص لأن امتياز المسكن الوظيفي لا يمكن اعتباره علاقة إيجارية تخضع لأحكام المادة 7 مكرر مـن قانون الإجراءات المدنية، فأكد مجلس الدولة في القرار رقم 13271 المؤرخ في 17 فيفري

---

[1] ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 28.

[2] حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 61.

2004 أن السكن... مرتبط بمزاولة الوظيفة فقط، وليس له أي طابع اجتماعي، ولا يتعلـق بعلاقة المؤجر بالمستأجر الذي يخضع للقضاء العادي، مما يجعل اختصاص القضاء الإداري ثابت للنظر في هذه الدعوى، ليستبعد معه الدفع المثار حول عدم الإختصاص النوعي" [1].

وفي قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 108740 المـؤرخ فـي 31 مـارس 1996 : "حيث أن عقد الإيجار ينجر عن مقرر إداري يخضع لاختصاص القضاء الإداري، وليس القضاء العادي.

حيث أن المقرر المؤرخ في 15 ماي 1990 يحال بقرار إداري وعليه يخضع لاختصـاص القاضي الإداري تطبيقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية" [2].

وما تجدر الإشارة إليه أن الغرفة الإجتماعية ذاتها أصدرت قرارا مخالفا تحت رقم 73922 بتاريخ 08 جويلية 1991 جاء فيه ما يلي: "من المستقر عليـه قضـاء أن سـلطة مراقبة أعمال الإدارة تعود للقضاء الإداري، فإن قضاة الإستئناف في قضية الحـال الـذين أبعدوا تطبيق القرار الصادر عن رئيس دائرة المرسى الكبير الذي ألغى القرار الـذي مـنح السكن المتنازع عليه للمدعى عليه راقبوا بقضائهم كما فعلوا قانونية القرار الصـادر عـن سلطة إدارية متجاوزين بذلك السلطة الممنوحة لهم".

<u>الفرع الثاني:</u> المعيار المادي.

نجد المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية عددت الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري في حين لم تتناول المؤسسات والهيئات والشركات العموميـة ذات الطابع الإقتصادي التي تطبق عليها قواعد القانون الخاص، وقد أكد مجلس الدولة فـي قراره المؤرخ في 13 سبتمبر 1999 تحت رقم ملف 175106 في نزاع يتعلق بمنح امتياز سكن وظيفي من قبل الصندوق الوطني للتأمينات الإجتماعية CNAS، التي كانت طرفا في النزاع عدم اختصاصه للفصل في النزاع على اعتبار على أن هذه المؤسسة ليست ذات طابع إداري.

[1] مجلس الدول، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[2] المجلة القضائية سنة 1993، العدد 2.

غير أنه بالرجوع إلى القوانين الأساسية للمؤسسات والشركات والهيئات العمومية الإقتصادية نجد فيها أحكاما خاصة يمكن ان تعطي الإختصاص للقاضي الإداري في هذه الحالة المعيار المادي أو الموضوعي هو الذي يحدد طبيعة النزاع.

لقد بينا في الفصل الأول عند تناولنا للمساكن الوظيفية الممنوحة من قبل المؤسسات والشركات والهيئات العمومية الإقتصادية، أن القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية لهذه المؤسسات لم تتناول النص على منح حق امتياز في سكن وظيفي، لكن بالرجوع إلى نص المادتين 55 و56 من القانون 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، أوردت حالتين إذا تحققتا فإن الإختصاص يؤول للقضاء الإداري حتى ولو كان طرفا المنازعة، المؤسسة الإقتصادية من جهة، وأشخاص طبيعيين من جهة أخرى، فالمعيار العضوي لم تعد له أهمية في تحديد النزاع الإداري، وإنما النشاط الذي تقوم به تلك المؤسسة وهي:

- عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا بتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الإصطناعية ويكون هذا التسيير وفقا لعقد إداري للإمتياز.
- عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة.

في هذه الحالة، فإن قرار منح امتياز السكن من قبل مدير عام للمؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري في إطار تنفيذ قرارات مجلس الإدارة يعتبر عقدا إداريا إذا اتخذ لتنفيذ مرفق عام باسم ولصالح الدولة.

<u>الفرع الثالث:</u> إثبات صفة التقاضي.

تثار صفة التقاضي عملا بالمادة 459 من قانون الإجراءات المدنية، في جميع مراحل الدعوى، بما فيها الطعن بالنقض، ويثيرها القاضي من تلقاء نفسه.

بالنسبة لمنازعات السكنات الوظيفية، فإن صفة التقاضي لها أهمية نظرا لاختلاف الهيئات العمومية والأشخاص العامة التي تمنح حق امتياز السكن الوظيفي، واختلاف ملكية هذه السكنات، كما أنه اتضح لنا من خلال تفحص القرارات القضائية أنه كثيرا ما لا تقبل الدعوى بسبب انعدام الصفة، كما لا يذكر الشخص المعنوي الممثل في الدعوى، فباعتبار

الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسة العمومية شخص معنوي لا تستطيع مباشرة الـدعوى إلا بواسطة الممثل الذي يحدده القانون، وفي هذا الصدد قد فرق المشرع في التمثيل بين أعمال التصرف وأعمال التسيير، وأن منح الإمتياز في السكن الوظيفي يدخل ضمن أعمال التسيير لذا يكون التمثيل القانوني على مستوى القضاء كما يلي:

1- إثبات صفة التقاضي لدى الدولة وتفرعاتها:

نصت المادة 183 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نـوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، على أن: "الوزير المكلف بالمالية مكلف بمتابعة الدعاوى على اخـتلاف أنواعهـا بصـفته مدعي أو مدعى عليه".

ونصت المادة 184 من نفس المرسوم على أنه: "يتصرف الوزير المكلف بالماليـة وحده أو يشترك مع الوزير أو الوزراء المختصين بمقتضى القوانين والتنظيمات المعمـول بها، في مجال تسيير الأملاك التي تتكون منها الأملاك العامة والخاصـة التابعـة للدولـة واستغلالها وحمايتها والمحافظة عليها في الدعاوى المذكورة في المادة 8 السابقة ".

وجاءت المادة 188 فقرة 2 من نفس المرسوم لتحديد الإختصاص بالنسبة للسـكنات الوظيفية، فنصت على أنه: " يختص الوزراء في إطار صلاحياتهم، مع الأجهزة المخولـة في المنشآت والمنشئات العمومية على اختلاف أنواعها وحدهم بتمثيل الدولة أمام القضـاء، ومتابعة الدعاوى المتعلقة بالأملاك التي تخصص لهم، أو يمنحون إياهـا أو تسـند إلـيهم كمخصصات لهم أو لضرورة الخدمة.

يتبين من القراءة المقترنة لهذه النصوص أن وزارة المالية تمثل الدولة أو الـوزراء وحدهم أو معية الوزارات المعنية، ويمكن للوزارات أن تتقاضى لوحـدها فـي الحـالات المذكورة في المادة 188 السابقة الذكر بالخص منها ما تعلق بالسكن الوظيفي[1]

2- إثبات صفة التقاضي لدى الجماعات المحلية:

يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية في الدعاوى التي تقيمهـا ضـد شـاغلي المساكن الوظيفية، ويمثل الولي الولاية في الدعاوى التي تقيمها ضـد شـاغلي المسـاكن

[1] عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 217.

الوظيفية التي تمنحها الولاية، أما الأملاك التابعة لمصلحة الأملاك الوطنية الموجودة فوق تراب الولاية فلا يكون للوالي صفة التقاضي بشأنها.

المطلب الثاني: إختصاص القاضي الإستعجالي.

يدخل توزيع الإختصاص بين قضاء الإستعجال وقضاء الموضوع ضمن الإختصاص النوعي[1]، مما يستدعي التطرق إلى شروط انعقاد الإختصاص للقاضي الإداري الإستعجالي، ليتسنى لنا تحديد إطار اختصاصه فيما يتعلق بمنازعات السكنات الوظيفية، فقد حدد القانون شروط لينعقد الإختصاص لقاضي الأمور المستعجلة، وهي الشروط التي إذا ما تخلفت ترتب عنها الحكم بعدم الإختصاص النوعي.

1- وجود عنصر الإستعجال: فقد أشارت المادة 171 مكرر من قانون الإجراءات المدنية إلى حالة الإستعجال دون أن تعرفها، تاركة المجال مفتوحا للإجتهاد القضائي ليحدد مفهوم الإستعجال حالة بحالة، حسب كل قضية.

ولقد كرس الإجتهاد القضائي بعض المبادئ، لتحديد الحالات التي يكون فيها قاضي الإستعجال مختصا للبت في دعوى متعلقة بالسكن الوظيفي، فقد وجدنا عدة قرارات أقر فيها قاضي الاستعجال اختصاصه، تتعلق كلها بالطرد من السكن الوظيفي وذلك فيما يلي:

أ- إنعدام سند إمتياز السكن الوظيفي:

إن القانون يحمي الأوضاع الشرعية، فإن الإجتهاد كرس مبدأ اختصاص قاضي الإستعجال للبت في الحالات التي يكون فيها شاغل السكن الوظيفي المطلوب طرده لا يحمل سند امتياز، الذي يعتبر الرخصة القانونية لشغل هذا النوع من السكنات، ورفض إخلاء السكن، في هذه الحالة يعتبر تعديا يختص قاضي الإستعجال بجعل حد له.

فقد أكد الأمر الإستعجالي الصادر عن مجلس قضاء عنابة، الغرفة الإدارية الفرع الإستعجالي، القضية رقم 09-05 بتاريخ 10 أفريل 2005 :" حيث أن المدعي يطلب إصدار أمر استعجاليا بطرد المدعي عليه من المسكن الذي يحتله... حيث تبين من ملف القضية...

[1] د/محمد نصر الدين كامل، محمد فاروق راتب، قضاء الأمور المستعجلة، عالم الكتاب، القاهرة، 1976.

أن المدعى عليه أقام فيه بصفة غير شرعية مما يتعين الحكم عليه بـالطرد مـن السـكن، وتسليمه شاغرا للمدعي"

كما أنه في القرار رقم 209165 المؤرخ في 08 جوان 1999: " لكن حيث أن من الإجتهاد المستقر أن عنصر الإستعجال يتوفر في كل الحالات التي قد ينجر عن التأخير فـي صدور حكم بشأن ضرر لا يمكن إصلاحه فيما بعد... وأن حالات التعدي على حق مسـتقر هي من الحالات التي يمكن فيها لقاضي الإستعجال أن يتدخل لجعل حـد لهـذا التصـرف، وإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور الحكم" [1].

ب-إنتهاء العلاقة الوظيفية:

عند انتهاء العلاقة الوظيفية لأي سبب كان سواء بالإستقالة، التقاعد، النقل وغيرهـا ينهي الإنتفاع بالسكن الوظيفي، فالمادة 8 من المرسوم التنفيذي 89-10 تـنص أن "امتيـاز السكن الوظيفي ينتهي بمجرد انتهاء الشغل الذي يبرره"، وفي هذه الحالة تصدر السلطة التي منحت الإمتياز مقرر بانتهائه، على أن يقع الطرد من السكن عن طريق الإستعجال، ومبرر ذلك أن حق الإستفادة من السكن لم تنشأ إلا بسبب الوظيفة، وإذا زالت الوظيفة سـقط حـق الإنتفاع، وهو ما أكده القرار رقم 235399 المؤرخ في 16 ماي 2000 الذي جـاء فيـه: " ولكن حيث أنه من الثابت في دعوى الحال أن الطاعن كان يحتل السـكن المتنـازع حولـه بسبب وظيفته وعن طريق مقرر منح استفادة منه ومن النيابة العامة وإدارة أملاك الدولـة، وأن الطاعن قدم استقالة، وبالتالي جعل حدا للسبب الذي كان يحتـل بموجبـه السـكن، وأن طبيعة نشاط الإدارة تقتضي السرعة في استرجاع السكنات الوظيفية لجعلها تحت تصـرف من يستخلف الموظف الذي أنهى علاقة العمل، وعليه يتعين القول أن قاضي الإستعجال كان مختصا للفصل في دعوى الحال"[2].

وقد عثرنا على عدة أوامر صادرة عن الغرفة الإدارية الإسـتعجالية لـدى مجلـس قضاء عنابة تتعلق بنفس الموضوع، حيث في القضية رقـم 05/3188 المـؤرخ فـي 18 سبتمبر تمسك قاضي الإستعجال باختصاصه على أساس أن المدعى عليـه أصـبح يشـغل المسكن الوظيفي بدون سند شرعي بعد صدور قرار استفادته من السكن، ومرسـوم إنهـاء

[1] عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 207

[2] - عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ص211.

مهامه، ولكون المدعى عليه أصبح يقيم في المسكن بدون سند شرعي ولوجود حالة الإستعجال لاحتياج المدعي للمسكن لتسليمه للمندوب الجديد".

في هذا الأمر استنبط القاضي عنصر الإستعجال من الحاجة الماسة للمسكن حتى تتمكن الإدارة المستخدمة بإسكان صاحب المنصب الجديد، خاصة أن الغرض من منح السكن هو ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، فمادامت الإدارة المستخدمة بحاجة للسكن فإن انتهاء العلاقة الوظيفية تكون كافية لطلب الطرد بموجب تدابير الإستعجال.

2- ألا يتعلق النزاع بأصل الحق:

لقد أوردت المادة 171 مكرر من قانون الإجراءات المدنية هذا الشرط، فإذا كان النزاع المتعلق بالطرد من السكن الوظيفي لا يتطلب إثارة نزاع جدي أمام قاضي الموضوع، فبمجرد توجيه إنذار للشاغل الذي انتهت علاقته الوظيفية وألغى سند امتيازه أو الشاغل الذي لا يحوز على سند امتياز، أو انتهت المدة المحددة في الإنذار، ترفع دعوى أمام القاضي الإستعجالي لطرده.

غير أنه إذا تم إثارة أي دفع بشان ملكية السكن أو التنازل عنه، في هذه الحالة يتعين على القاضي التصريح بعدم الإختصاص النوعي لأن الفصل يتعلق بالموضوع.

3- ألا يكون الهدف من الدعوى الإعتراض على تنفيذ قرار إداري وألا يتعلق النزاع بالنظام العام:

والنظام العام يأخذ المعنى الواسع بحيث يشمل الأمن العام، الصحة العامة، والسكينة العامة، وأن دعوى الطرد من السكن الوظيفي ليس فيها ما يعترض على تنفيذ قرار إداري بل بالعكس تتعلق بتنفيذ قرار إداري ألغى الإستفادة كما ليس فيها ما يمس بالنظام العام.

نستنتج مما سبق ذكره أن امتيازات السكنات الوظيفية، تعتبر كغيرها من المنازعات، يخضع تحديد عنصر الإستعجال فيها لتقدير القاضي حسب معطيات كل قضية، غير أنه جرى الإجتهاد القضائي في قضايا الطرد من السكنات الوظيفية أن تتم بموجب أمر استعجالي، وذلك للحاجة الماسة للسكن الذي هو ضروري للإدارة المستخدمة، حيث بمجرد أن يتأكد القاضي الإستعجالي من انتهاء العلاقة الوظيفية أو من عدم حوزة الشاغل لسند

الإمتياز، يتمسك باختصاصه ويصدر أمرا بالطرد، فإن طبيعة نشاط الإدارة يقتضي السرعة في استرجاع السكنات الوظيفية لجعلها تحت تصرف من يستخلف الموظف.

المبحث الثاني: أنواع المنازعات المتعلقة بالمساكن الوظيفية.

إن مجموع الدعاوى الإدارية الموضوعية، يحركها أو يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وتؤسس وتقام هذه الدعاوى على أساس مراكز وأسس قانونية عامة، وتستهدف بالإضافة إلى حماية المصلحة الخاصة لرافعيها، تحقيق أهداف المصلحة العامة بواسطة حماية شرعية الأعمال الإدارية، والنظام القانوني في الدولة، وتتحرك وتحدد وظائف القاضي المختص ضيقا واتساعا من دعوى إلى أخرى [1].

ستكون دراستنا لأنواع المنازعات دراسة تطبيقية في نطاق النظام القضائي الجزائري، وفي حدود النصوص والقواعد القانونية الموضوعية، التي تتعرض لمعالجة منازعات الإلغاء، ومنازعات القضاء الكامل، لذا سنتناول منازعات الإلغاء في مطلب أول وفي مطلب ثاني منازعات القضاء الكامل.

المطلب الأول: منازعات الإلغاء.

إن قرار امتياز المسكن الوظيفي باعتباره تصرف صادر بالإرادة المنفردة للإدارة يمكن أن يكون محلا لدعوى الإلغاء، ومتى تمكن المتقاضي من إلغاء هذا التصرف لا بد أن يرتكز على الحالات الأربعة المقدمة من لافيريير، عدم الإختصاص، عيب الشكل، الإنحراف بالسلطة، مخالفة القانون [2].

الفرع الأول: المشروعية الخارجية لامتياز المسكن الوظيفي.

تتعلق المشروعية الخارجية باختصاص مصدر القرار، وبشكل القرار وإجراءات إصداره.

[1] د/عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 305.

[2] د/ أحمد محيو، المرجع السابق، ص 179.

1- عدم الإختصاص: صدر قرار عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 30 ديسمبر 2000 في الملف رقم 99/137 جاء فيه: "إن المدعي يشغل شقة تقع في العمارة المتواجدة بجانب مركب البريد والمواصلات، منحت له في إطـار الخدمـة، ولضـرورتها، العمارة تابعة لأملاك الدولة والمخصصة لمرفق البريد والمواصلات.

وعلى إثر طلب جماعي من سكان العمارة أصدر وزير البريد والمواصلات قـرارا ألغـى بموجبه التخصيص مع السماح بتصنيف هذه السكنات لصالح الشاغلين"

يتضح من هذا القرار أن إلغاء تخصيص المساكن الوظيفية يكون من قبل وزيـر المالية إذا تعلق الأمر بمؤسسة وطنية، طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيـذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، وبذا فإن وزير البريد والمواصلات لم يكن مختصا، لذا فإن القاضي في هذا القـرار طبـق نظرية القرار المنعدم واستجاب لطلبات المدير الولائي لأملاك الدولة والأملاك العقارية.

فسواء تعلق الأمر بمنح أو إلغاء امتياز المسكن أو التنازل يجب أن يتم من السـلطة المختصة.

2- عيب الشكل: إن منح امتياز المسكن الوظيفي باعتباره تصرف بالإرادة المنفردة لإدارة، يجب أن يحترم الأشكال والإجراءات المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 89-10.

ففي القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة بتـاريخ 17 جـوان 2000 في القضية رقم 99/333 جاء فيه ما يلي: " حيث أن المدعي يطلب من هيئة المجلس إلغاء القرار الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية قسنطينة المؤرخ في 98/10/01 والذي ألغى الامتياز على السكن الوظيفي الذي منح له في سنة 1990.

حيث أن المدعي كان يشغل منصب مسؤول عن الحياة الجماعية.

حيث أن هذه الوظيفة قد انتهت... مما جعل مدير أملاك الدولة وباقتراح من مـدير المعهـد يلغي الإستفادة".

نلاحظ من خلال هذا القرار أن القاضي تأكد من اتباع الإجراءات المنصوص عليها بأحكام المادتين 3 و8 من المرسوم التنفيذي 89-10 والمتمثل فـي موافقـة مـدير الهيئـة المستخدمة.

بحيث تأكد من أن مدير أملاك الدولة لم يصدر قرار إلغاء الإستفادة إلا بناء على اقتراح الهيئة المستخدمة التابع لها العون، وعليه اعتبر أن قرار إلغاء امتياز المسكن شرعي.

الفرع الثاني: المشروعية الداخلية لامتياز السكن الوظيفي.

إن المشروعية الداخلية تتعلق بموضوع التصرف، وإن الجهات القضائية طرحت أمامها عدة قضايا تتعلق بتجاوز السلطة ومخالفة القانون، نجد أن القاضي الإداري في العديد من القضايا المتعلقة بالمساكن الوظيفية تفحص صحة الوقائع المادية، ففي قرارا صادر عن مجلس الدولة مؤرخ في 16 ديسمبر 2003 ملف رقم 15134 جاء فيه: "إن من غير المنازع فيه أن السكن محل النزاع هو سكن اجتماعي تابع للقطاع الصحي لسيدي عيش خصصه للمعارض في إطار وظيفته فقط، وأن مدة شغله محددة بممارسة الوظيفة، وأنها تنتهي عند انتهاء علاقة العمل كما هو الشأن في قضية الحال، وأنه عكس ما دفع به الطبيب، فإن وظيفته كطبيب أخصائي لا تندرج في القائمة " أ " ولا ضمن القائمة "ب" من القرار الوزاري المشترك والتي حدد على سبيل الحصر" [1].

في هذا القرار تأكد القاضي الإداري أن، الوقائع المادية صحيحة، وتأكد أن الموظف قد انتهت مهامه، وأضاف أن المنصب الذي يشغله بصفته طبيب لا يعطيه الحق في الإستفادة من امتياز المسكن الوظيفي، بالتالي رفض إلغاء القرار الصادر عن الهيئة المستخدمة، القطاع الصحي لسيدي عيش.

وفي قرار آخر صادر عن مجلس الدولة مؤرخ في 01 فيفري 1999 ملف رقم 141580 جاء فيه أن: " وجود حائط بين البنايتين لا يشكل انفصالا ولا تغييرا في الطبيعة القانونية للسكن المتنازع عليه، مادام هذا المسكن من السكنات الخدمة وضروريا لممارسة الوظيفة" [2].

في هذا القرار تفحص القاضي الإداري صحة الوقائع، واعتبر أن الحائط الفاصل بين المسكن والهيئة المستخدمة لا يغير من الطبيعة القانونية للمسكن الوظيفي ويبقى غير قابل للتنازل عنه لشاغليه.

[1] قرار مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.
[2] قرار مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

ويكون الإنحراف بالسلطة عندما تستعمل الهيئة المستخدمة سلطاتها لغرض مغاير للذي منحت من أجله السلطة.

ففي القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 16 سبتمبر 2003 تحت رقم 12939 أكد ما يلي: " حيث أن القرار الثاني الذي أبطل قرار الذي أبطل منح سكن وظيفي قد مس بحقوق مكتسبة للمدعيين على السكن الوظيفي الذي منح لهما بمناسبة الوظيفة التي لازالتا تشغلانها إلى اليوم وبذلك فإن هذا التصرف يعتبر في نظر القانون تجاوز السلطة مما يتعين معه التصريح بإبطاله"[1].

إن القاضي في هذا القرار اعتبر أن للمدعيتين حق في الإستفادة من المسكن الممنوح لهما مادامتا تشغلان منصبيهما، ومنه فإنه اعتبر قرار إلغاء الإستفادة فيه انحراف بالسلطة.

نستنتج أن منازعات الإلغاء تجعل القاضي الإداري يتفحص مدى مشروعية قرار منح الإمتياز أو إلغاء امتياز المساكن الوظيفية أو تخصيصها، ويقوم بإلغائها في حالة عدم مشروعيتها.

المطلب الثاني: منازعات القضاء الكامل.

قد تؤدي المساكن الوظيفية إلى نشأة منازعات قضاء كامل، وفي دعوى القضاء الكامل تكون سلطات القاضي واسعة وكاملة بالقياس إلى سلطات القاضي في دعاوى فحص المشروعية، حيث تتعلق سلطات البحث والكشف عن مدى وجود الحق لرافع الدعوى إلى سلطة البحث عما إذا كان أصيب هذا الحق بفعل النشاط الإداري [2].

<u>الفرع الأول:</u> دعاوى الطرد

نصت المادة 8 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 89-10 على أنه: " يجب على المعنيين في حالة فسخ الإمتياز أن يخلو الأماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 أدناه"

ونصت المادة 10 من نفس المرسوم على أنه: " يتعرض شاغلوا المساكن الذين لا يثبتوا حيازتهم سند امتياز اتخذ لفائدتهم اجراء الطرد، بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيتين، ويلزم الشاغلون فضلا عن ذلك بدفع الإيجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول

---

[1] قرار مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.
[2] د/عمار عوابدي، المرجع السابق، ص569.

به عن كل المدة التي استمروا خلالها في شغل المساكن، مزيدا بنسبة 50% بالنسبة للشهور الستة الأولى، وبنسبة 100% فيما زاد عن ذلك".

فإذا تم إلغاء الإمتياز يجب على الشاغل إخلاء المسكن في ظـرف 3 أشـهر، وإلا تعرض للطرد، كما يتعرض الشاغلون الذين لا يحوزون سند امتياز لشغل المسـكن لـنفس الإجراءات لأنه يعتبر في هذه الحالة تعدي.

وهناك عدة قرارات صادرة عن مجلس الدولة بالطرد حيث أكد فيها مجلس الدولة أن مادام المسكن ممنوح بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة يتعين إخلاؤه بعد نهاية مهـام شاغل السكن، فعند انتهاء العلاقة الوظيفية ينتهي الإنتفاع بالسكن الوظيفي، فالمسكن لم يمنح في هذه الحالة إلا بسبب الوظيفة، وإذا زالت الوظيفة سقط حق الإنتفاع، كما أنه يتعين القول أن إخلاء هذه السكنات الموجهة بالأخص للموظفين لا يتحمل التأخير، لذا يعود الإختصاص لقاضي الإستعجال كما سبق التطرق إليه في المبحث الأول.

وأكد مجلس الدولة في القرار رقم 11173 بتاريخ 17 جوان 2003 ما يلي: " أنـه منذ إحالته على التقاعد على المستأنف إخلاء السكن الوظيفي الذي يشغله".

وفي قرار آخر صادر بتاريخ 15 جوان 2004 رقم 14103: " حيـث أن اسـتفادة المستأنف من امتياز السكن قد ألغي بموجب المقرر الصادر عن مديريـة التربيـة لولايـة سطيف المؤرخ في 02 نوفمبر 1989 بسبب إحالة المستأنف على التقاعد، حيث صار يشغل السكن الوظيفي بدون وجه ولا سند قانوني".

إن دعاوى الطرد من المساكن الوظيفية هي أكثر المنازعـات المتعلقـة بالمسـاكن الوظيفية التي يفصل فيها القضاء.

التعويض:

بالإضافة على طلب الطرد نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 89-10 أنه يمكن السلطة المعنية طلب دفع الأتاوى عن المدة التي استمروا خلالها في شغل المسـكن مزيـدا 50% بالنسبة للشهور الستة الأولى، وبنسبة 100% فيما زاد على ذلك، لكن لم نجد تطبيقـا لهذه المادة في الإجتهاد القضاء.

عمليا جرى العمل على مستوى مديرية أملاك الدولة لولاية عنابة، أن أمين خزينة الولاية يبعث بسند التحصيل إلى أمين خزينة الولاية التي ينتقل إليها العون حتى يقوم بالإقتطاع المباشر من الراتب، أما في الحالات الأخرى كالتقاعد، الإستقالة لم يسبق وأن رفعوا دعوى للمطالبة عن بدل شغل المساكن.

وأن طلب التعويض عن المدة التي شغل فيها المدعى عليه السكن الوظيفي لم نجد اجتهادا قضائيا فصل في هذه المسألة، ويعد ذلك في رأينا أن دعوى الطرد يفصل فيها من قبل القضاء الإستعجالي، الذي يرفض البث في طلب التعويض لمساسها بأصل الحق.

<u>الفرع الثاني</u>: دعاوى المسؤولية.

إن القاضي الإداري هو المختص لتحديد حقوق وواجبات كل من الهيئة المستخدمة والعون الشاغل للسكن الوظيفي les concession de logement sont portées devant le juge administratif, même lorsque le litige porte sur les dégradation commises par l'occupant du logement"[1].

إن المرسوم التنفيذي 89-10 لم يحدد واجبات وحقوق الطرفين فيما يخص الترميمات، الصيانة، وغيرها، وحسب القواعد العامة فإنه لا يمكن للشاغل أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو في توزيعها ويتعين استعمالها حسب التخصيص المعطى لها، ويحدد التخصيص في قرار الإستفادة، ويمنع عليه استعمالها لنشاطات منافية للقانون، ويجب عليه أن يستعمل الأمكنة كما يفعله الرجل العادي، وأن يعتني بها ويصونها، وعليه أن يجري ما يدخل من إصلاحات ضمن الترميمات الإيجارية، وأن لا يخل شخصيا أو عن طريق أي شخص يعيش معه بسلامة الأمكنة، وعليه أن يخبر الهيئة المستخدمة بكل واقعة تستلزم تدخلها، لإجراء إصلاحات، وكل إخلال بهذه الإلتزامات تؤدي إلى قيام مسؤوليته.

ويكون الشاغل مسؤولا عن الخسائر التي تلحق بالمسكن إلا إذا أثبت أنها خارجة عن نطاق مسؤوليته، وسبق الإجتهاد القضائي الفرنسي أن أكد مسؤولية الحارس من أجل الأضرار التي تسبب فيها الحريق بالسكن المخصص له من قبل البلدية[2].

[1] Editions du juris-classeurs, 1996.
[2] Cassation 3°, 20mai 1987, AJPA, 1987, P 764.

ويتطلب استغلال السكن الوظيفي شخصيا أو بواسطة أعضاء العائلة الذين يعيشـون معه، وكل إخلال بهذه الإلتزامات يؤدي بالقاضي إلى تقرير مسـؤولية الشـاغل وإلزامـه بالتعويض.

الخـاتمـة:

ما يمكن استخلاصه من خلال هذه الدراسة حول موضوع السـكنات الوظيفيـة أن المشرع الجزائري قد أحاط هذا النوع من السكنات بمجموعة مـن النصـوص التشـريعية والتنظيمية، وجعل لها نظاما خاصا بها تمييزا لها عن السكنات الإجتماعية أو الترقوية التـي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، وتمييزا لها عن باقي السكنات التي تدخل ضـمن الملكية الخاصة أو العامة التابعة للدولة والجماعات المحلية، أو المؤسسات العمومية نظـرا للدور الذي تحققه في السير الحسن للمرفق العام، لذا لا يمكن الإستفادة من هـذا السـكن إلا بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، وضمن شروط خاصة وباتبـاع إجـراءات محددة.

إضافة إلى أن الإستفادة من السكن الوظيفي تكون بصفة مؤقتة ومدتها محددة بالمـدة التي يشغل فيها الموظف المنصب الذي يخول له حق الإستفادة من السكن، وتنتهي بانتهـاء العلاقة الوظيفية، كما تنتهي الإستفادة بالبيع أو إلغاء تخصيص السكن.

و لا تكون السكنات الوظيفية قابلة للتنازل عنها لصالح شاغليها، ولا للتصرف فيهـا وهو ما أكدته النصوص القانونية خاصة المادة 11 من القانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعـة للدولـة الجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري.

كما نستخلص أن منح امتياز السكن الوظيفي يتم بموجب تصرف صـادر بـالإرادة المنفردة للسلطة الإدارية المختصة التي حددتها المواد 3، 4 و5 من المرسوم التنفيذي 89-10 الذي يؤدي إلى إنشاء مركز قانوني جديد لصالح الموظف المستفيد، مما يجعـل امتيـاز السكن الوظيفي قرارا إداريا بجميع عناصره، وليس عقدا إداريا أو عقـد امتيـاز لأن إرادة الموظف لا تكون محل اعتبار في تكوين أو منح امتياز السكن الوظيفي، ولا فـي إنهائـه، بحيث ينتهي الإمتياز بنفس الأشكال التي منح بها.

وبالتالي وتطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه بموجب المـادة 7 مـن قـانون الإجراءات المدنية، فإن المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفيـة مـن اختصـاص القضـاء

الإداري لوجود شخص عام في العلاقة، ولا يمكن اعتبار إمتياز السكن عقد إيجـار لمحـل سكني يخضع لأحكام المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنيـة، وان تمسـك الغرفـة الإجتماعية لدى المحكمة العليا باختصاصها للفصل في هذه المنازعات لا يتفـق والمعيـار العضوي ولا مع الطبيعة القانونية لسند امتياز السكن الوظيفي، لذا على المشرع الجزائـري والإجتهاد القضائي التدخل للفصل في موضوع الإختصاص النوعي.

وبغض النظر عن تنازع الإختصاص بين القضاء العادي والقضـاء الإداري، فـإن القضاء ما فتئ يبرهن على أن الفصل في دعوى الطرد من السكن الوظيفي تـدخل ضـمن اختصاص قضاء الإستعجال، نظرا لكون الشغل غير الشرعي للسكن وغياب سند الإمتيـاز يضر مصلحة وسير المرفق مما يتعين معه اتخاذ تدابير مستعجلة.

غير أنه وإن كانت الإدارة تمنح السكن الوظيفي بموجب قرار إداري، فإن السـؤال يبقى مطروحا بالنسبة لمنح المساكن الوظيفية التي تحوزها أو تنتفع بها الهيئات والمؤسسات العمومية الإقتصادية، خاصة وأن القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية المتعلقة بهذه الهيئـات والمؤسسات لم تنص ضمن أحكامها على امتياز السكن الوظيفي، ويبقى السؤال المطروح في غياب نص واضح ، ولم نتمكن من تعميق البحث في هذه النقطة خـلال تحضـيرنا لهـذه المذكرة لأننا لم نتمكن من الاتصال بمؤسسات عمومية اقتصادية بسبب ضيق الوقت ، وكان الاتصال الوحيد لديوان الترقية و التسيير العقاري بولاية عنابة ، غير أنه لم يفيدنا بشيء في هذا البحث، فعلى المشرع التدخل لتغطية النقائص التي لا زالت تشوب موضـوع السـكنات الوظيفية، ذلك للإنقاص من عدد القضايا المطروحة على القضاء، وما يلفت الإنتباه في هـذا المجال هو انعدام أية دراسة علمية أو بحث حول المسألة رغم أهمية الموضـوع وانعكـاس آثاره على العون العمومي، وعلى حسن سير المرافق العامة.

المراجع :

المؤلفات القانونية العامة:

1- د/ أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1992 .

2 - د/ حمدي أمين عبد الهادي، إدارة شؤون موظفي الدولة ، دار الفكر العربي.

3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري،. دار هومة، 2002.

4- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، 2002 .

5- عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية،2001 .

6 – د/ عوابدي عمار، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2002

7 - د/ عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية.

8 – ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة ، 2003 .

9 – د/ محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم 2005.

10- د/محمد نصر الدين كامل، محمد زروقي راتب، قضاء الأمور المستعجلة، عالم الكتاب، القاهرة، 1976.

11 – د/ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية.

المجلات القضائية:

1- المجلة القضائية لسنة 1993 العدد2 .

2- المجلة القضائية لسنة 1996 العدد 1 .

3- المجلة القضائية لسنة 2000 العدد 2 .

4- المجلة القضائية لسنة 2000 العدد 52 .

الجرائد الرسمية:

1- الجريدة الرسمية لسنة 1981 العدد 06.

2- الجريدة الرسمية لسنة 1981 العدد 21.

3- الجريدة الرسمية لسنة 1989 العدد 20.

4- الجريدة الرسمية لسنة 1989 العدد 01.

5- الجريدة الرسمية لسنة 2002 العدد 12.

النصوص القانونية و التنظيمية:

1- القانون 81 -01 المؤرخ في 1981/12/07 ، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري، و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية .

2- القانون 90 – 30 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر رقم 52 المؤرخة في 1990/12/02.

3- المرسوم التنفيذي 89 -10 المؤرخ في 1989/02/07 يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، و شروط قابلية منح هذه المساكن ج ر رقم 6 المؤرخة في 1989/02/08.

4- المرسوم التنفيذي 91 – 454 المؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك ج ر رقم 60 المؤرخة في 1991/11/24

5- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 يحدد قائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الإمتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قبالية منح هذه المساكن ج ر رقم 21 المؤرخة في 1989/05/24 .

6- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/02/05 يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1987/05/17 يحدد قائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الإمتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قبالية منح هذه المساكن ج ر رقم 20 المؤرخة في 2002/01/06 .

Ouvrages en Langue Française :

Edition juris – classeur, 1996